

## Etudes d'un projet urbain sur le secteur Henri Barbusse

Etude de programmation commerciale, de déplacement et topographique pour la requalification du secteur Henri Barbusse

### LOT 1 : PROGRAMMATION COMMERCIALE

PHASE 1 – DIAGNOSTIC

Comité de pilotage – 8 septembre 2016



# Sommaire

---



## Analyse de l'offre

- Environnement commercial
- Composition de l'offre



## Éléments d'analyse fonctionnelle

- A l'échelle du quartier
- A l'échelle du pôle commercial



## Synthèse et enjeux

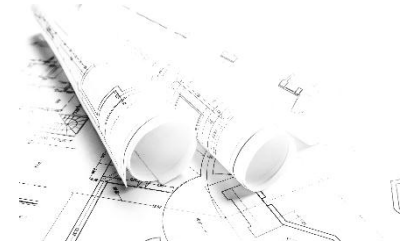
- Enjeux d'évolution
- Premières alternatives



Analyse de l'offre



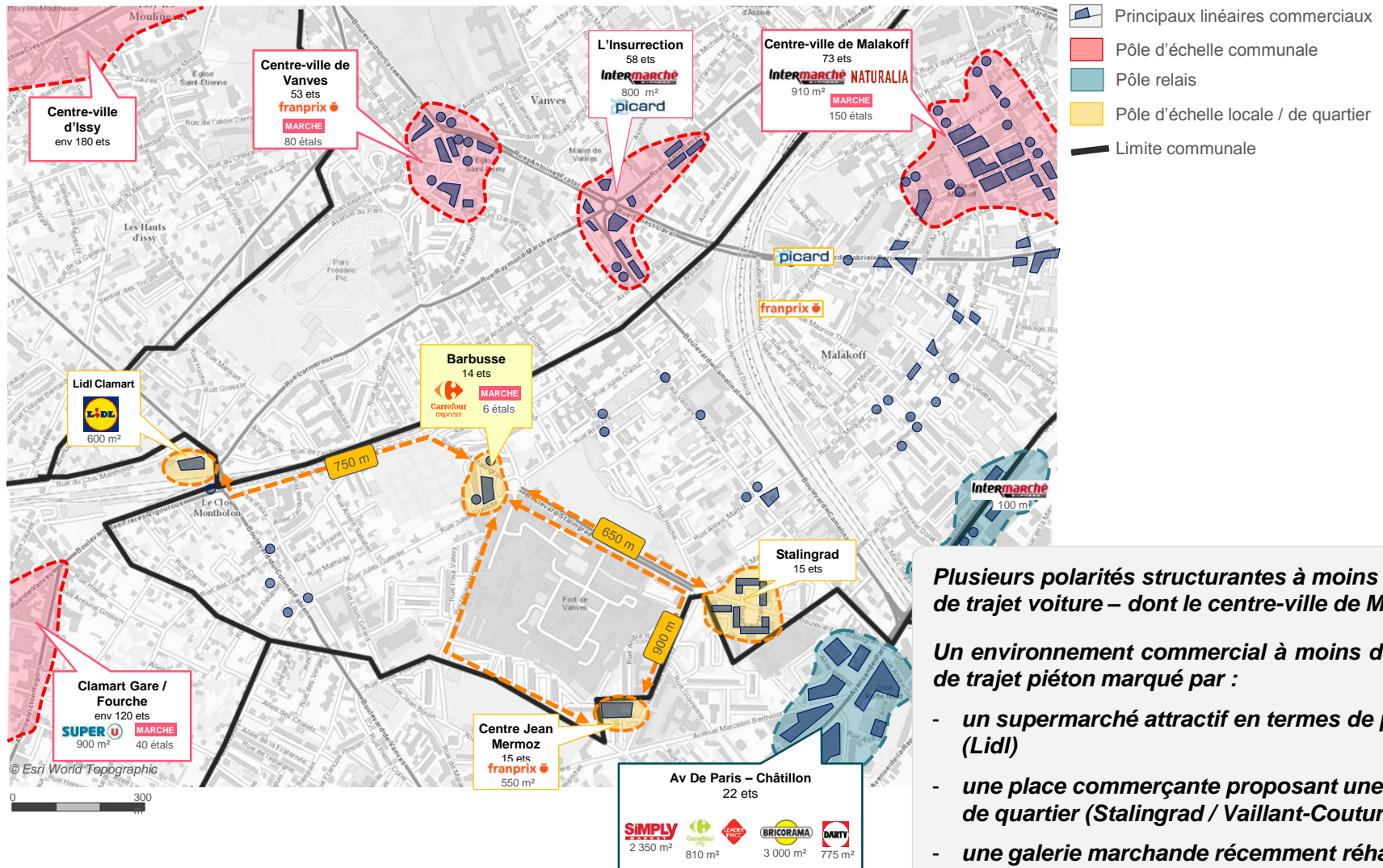
Éléments d'analyse  
fonctionnelle



Synthèse et enjeux

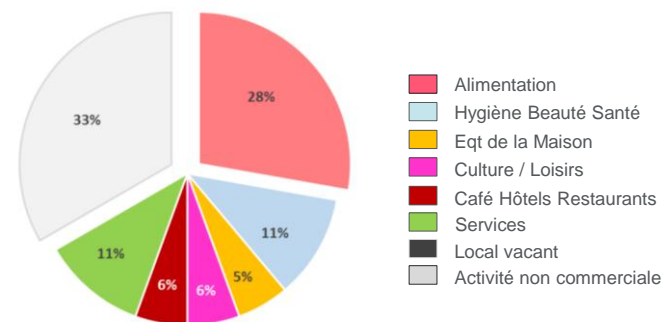
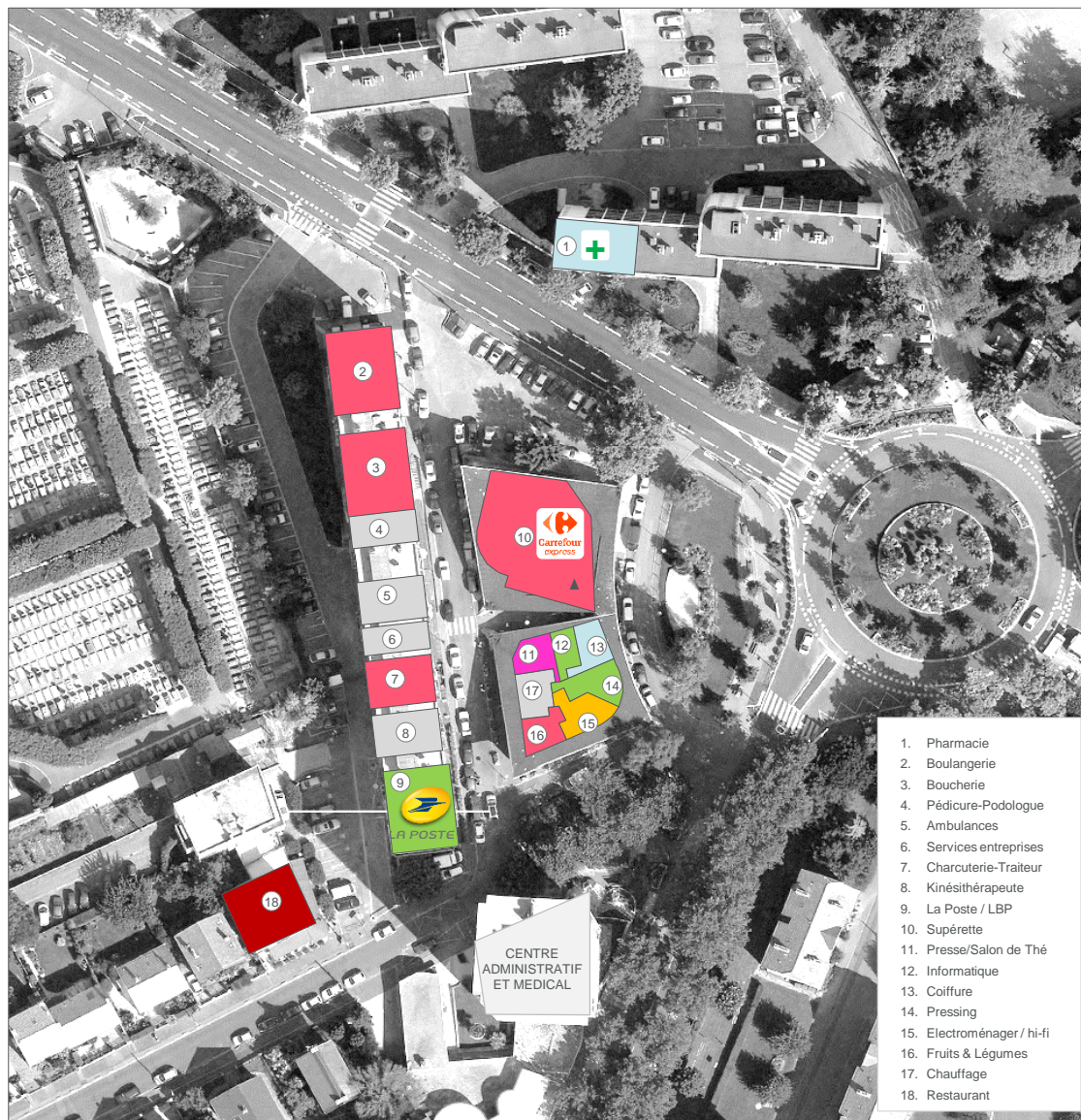
# ANALYSE DE L'OFFRE

## Environnement commercial



# ANALYSE DE L'OFFRE

## Offre existante - composition



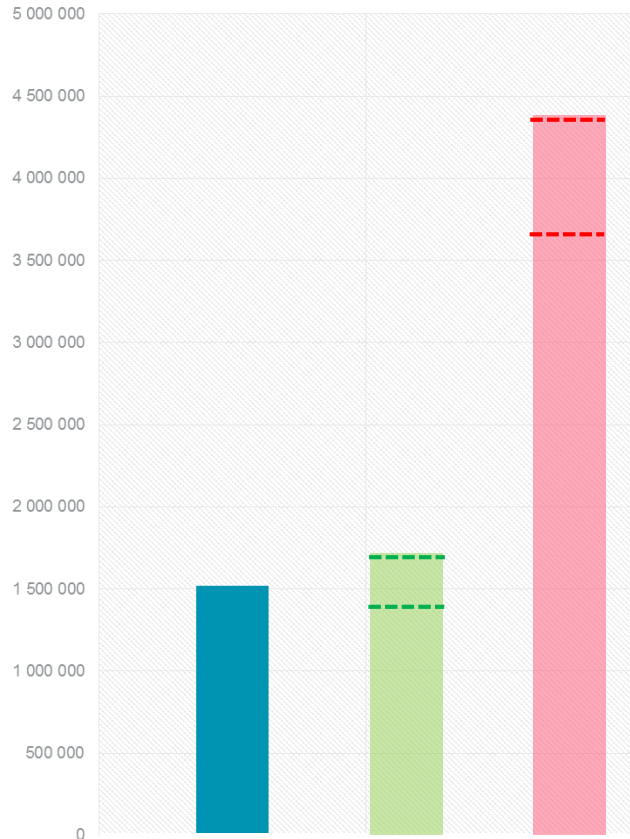
***Une offre de proximité riche sur la plan des commerces de bouche et relativement complète***

***Pas de vacance mais une part importante d'activités non commerciales qui pourront avoir un impact négatif sur l'attractivité commerciale de la polarité***

***Des départs à plus moins long terme à anticiper***

# ANALYSE DE L'OFFRE

## Offre existante – Analyse de l'activité



### EXEMPLE DE LA MOYENNE SURFACE ALIMENTAIRE CARREFOUR EXPRESS

- DERNIER CHIFFRE D'AFFAIRES CONNU (\*)  
\* Dernier chiffre d'affaires connu pour l'établissement
- NIVEAU DE CHIFFRE D'AFFAIRES USUEL POUR UNE SUPERETTE DE 300 M² SV  
(FOURCHETTE HAUTE / FOURCHETTE BASSE)
- NIVEAU DE CHIFFRE D'AFFAIRES USUEL POUR UN SUPERMARCHÉ DE 1000 M² GLA  
(FOURCHETTE HAUTE / FOURCHETTE BASSE)



**Une locomotive alimentaire qui fonctionne correctement mais un local disproportionné qui pèse fatalement sur les charges d'exploitation**

**Concernant les autres établissements, des situations d'impayés relativement marginales (8% de dette locative sur le loyer total) mais certains commerces semblent particulièrement fragiles (Boulangerie \*, Pressing, Presse...)**

# ANALYSE DE L'OFFRE

## Offre existante – Analyse des niveaux de loyers

	Surface totale	Surface pondérée	Loyer total annuel	Loyer annuel /m <sup>2</sup> pondéré
<b>Commerces alimentaires</b>	<b>1 360 m<sup>2</sup></b>	<b>747 m<sup>2</sup></b>	<b>41 960 €</b>	<b>56 €/m<sup>2</sup></b>
Primeur	108 m <sup>2</sup>	62 m <sup>2</sup>	8 500 €	138 €/m <sup>2</sup>
Boucherie	49 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	5 734 €	155 €/m <sup>2</sup>
Boulangerie	64 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	5 901 €	132 €/m <sup>2</sup>
Charcuterie	79 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	6 096 €	84 €/m <sup>2</sup>
Supermarché	1 060 m <sup>2</sup>	531 m <sup>2</sup>	15 729 €	30 €/m <sup>2</sup>
<b>Autres commerces</b>	<b>428 m<sup>2</sup></b>	<b>292 m<sup>2</sup></b>	<b>31 217 €</b>	<b>107 €/m<sup>2</sup></b>
Vente journaux, jeux	59 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	5 806 €	107 €/m <sup>2</sup>
Vente électroménager	176 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	8 060 €	91 €/m <sup>2</sup>
Coiffure	76 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	6 206 €	129 €/m <sup>2</sup>
Pharmacie	117 m <sup>2</sup>	101 m <sup>2</sup>	11 145 €	110 €/m <sup>2</sup>
<b>Professions libérales / Bureaux / Activités</b>	<b>374 m<sup>2</sup></b>	<b>269 m<sup>2</sup></b>	<b>35 883 €</b>	<b>133 €/m<sup>2</sup></b>
Ambulances	30 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	4 940 €	182 €/m <sup>2</sup>
Chauffagiste	196 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	12 300 €	84 €/m <sup>2</sup>
Comptabilité et domiciliation d'entreprises	61 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>	9 342 €	223 €/m <sup>2</sup>
Kinésithérapeute	55 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	5 215 €	95 €/m <sup>2</sup>
Podologue	32 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	4 086 €	150 €/m <sup>2</sup>
<b>Services</b>	<b>315 m<sup>2</sup></b>	<b>239 m<sup>2</sup></b>	<b>19 026 €</b>	<b>79 €/m<sup>2</sup></b>
Bureau de poste	220 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	7 935 €	48 €/m <sup>2</sup>
Maintenance informatique	36 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	6 000 €	174 €/m <sup>2</sup>
Pressing	59 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	5 091 €	128 €/m <sup>2</sup>
<b>Grand Total</b>	<b>2 476 m<sup>2</sup></b>	<b>1 547 m<sup>2</sup></b>	<b>128 086 €</b>	<b>83 €/m<sup>2</sup></b>

Pondération retenue : 1 pour la surface principale / 0,2 pour les surfaces annexes en sous-sol et étage / 0,5 pour les surfaces annexes pour les locaux sur un niveau

On constate un niveau de valeur très faible pour la MSA et des valeurs plutôt faibles pour les commerces de bouche (122 €/m<sup>2</sup> pondéré) a priori en rapport avec une polarité de quartier dans un secteur vieillissant.

Concernant les autres commerces, on constate des valeurs très faibles témoignant des difficultés rencontrées par certaines activités et du souci de préserver l'activité d'officine de pharmacie, une locomotive pour le pôle commercial.

Pour les autres activités libérales et de services, les niveaux de valeur sont disparates et a priori plutôt faibles pour le marché local – hormis la boutique d'informatique

**Des valeurs locatives relativement faibles, tout particulièrement pour les locomotives potentielles qui permet de préserver une occupation du site et le maintien d'une vocation commerciale**

**Des montants à mettre en relation avec les charges locatives (\*)**

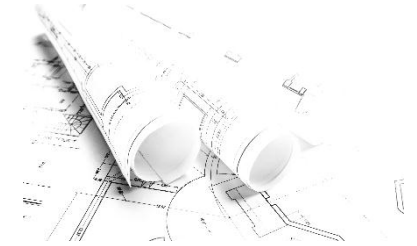
(\*) non communiquées à ce stade



Analyse de l'offre



Éléments d'analyse  
fonctionnelle

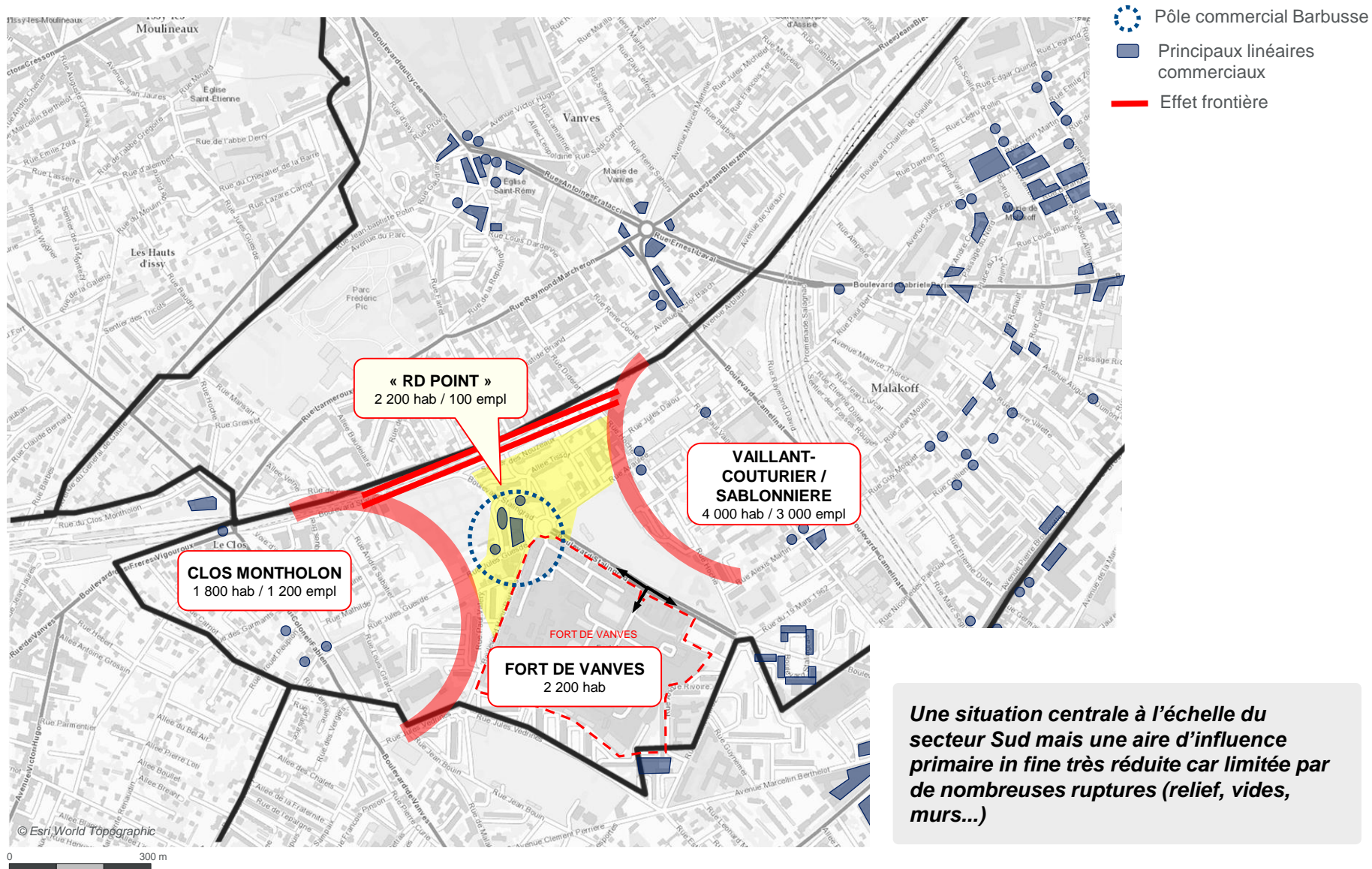


Synthèse et enjeux



# ELÉMENTS D'ANALYSE FONCTIONNELLE

## A l'échelle du quartier - Synthèse



# ÉLÉMENTS D'ANALYSE FONCTIONNELLE

## A l'échelle du pôle



***Une bonne desserte automobile mais une accessibilité très inconfortable car perturbée en grande partie par la place dévouée au stationnement (autorisé ou non)***



***Une accessibilité piétonne très contrainte par de nombreux contournements***



***Une activité commerciale invisible depuis les flux automobiles environnants ... et peu perceptible à l'échelle du piéton malgré une architecture monumentale***



***Une signalétique vieillissante et globalement inopérante du fait également des nombreuses contraintes du site***



***De lourds travaux de remise en état et d'isolation à mener sur le bâtiment du centre commercial (600 K€ selon étude OPH)***

***De nombreux locaux devenus inadaptés aux exigences immobilières d'activités commerciales traditionnelles (exploitation sur 2 voire 3 niveaux, murs arrondis, hauteurs insuffisantes, emmarchements,...)***



Analyse de l'offre



Éléments d'analyse  
fonctionnelle



Synthèse et enjeux

# SYNTHÈSE ET ENJEUX OPÉRATIONNELS

## Synthèse générale

*Un pôle commercial qui bénéficie de l'attractivité de plusieurs locomotives de proximité (supérette, pharmacie, Poste, Mairie annexe...) et d'un tissu dynamique de commerces de bouche*

*De nombreuses activités non commerciales témoignant d'une baisse d'activité et d'attractivité  
Des commerces qui semblent pour certains dans une situation financière délicate*

*Un niveau de loyer plutôt faible permettant de limiter la vacance et de maintenir une activité sur le site*

*Un contexte national qui tend à voir disparaître les bureaux de Poste de quartier et les commerces de bouche*

*Un site bien desservi mais peu accessible*

*Un site monumental mais une fonction commerciale peu perceptible*

*Une aire d'influence primaire in fine très réduite par de nombreuses ruptures*

*Des investissements lourds à prévoir pour répondre aux « besoins thermiques et esthétiques »*

*Un complexe immobilier devenu en partie inadapté à l'activité commerciale (commerce introverti, cellules sur trois niveaux ou en étage, ...) qui interroge sur des travaux beaucoup plus lourds*

***Une polarité de proximité qui remplit bien une fonction d'appoint mais une attractivité trop dépendante du maintien de la Poste et des commerces alimentaires***

***Des enjeux forts en termes d'accessibilité et d'urbanité à l'échelle piétonne  
La nécessité d'atteindre une certaine masse critique de population au sein de la zone de chalandise***

***Des investissements importants à prévoir sur le centre commercial alors que sa valorisation immobilière restera complexe***

***Des potentialités mais une polarité commerciale sur le fil***

# SYNTHÈSE ET ENJEUX OPÉRATIONNELS

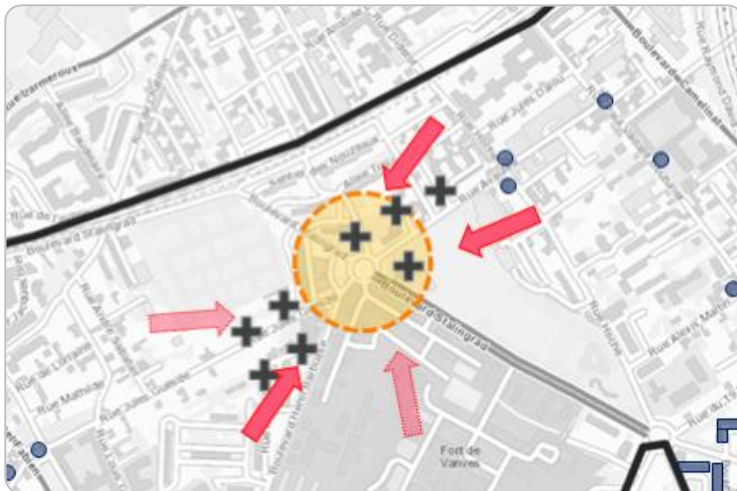
## Enjeux opérationnels

**Deux pistes d'évolution à envisager au regard du potentiel (à définir en phase 2)**

### Alternative 1

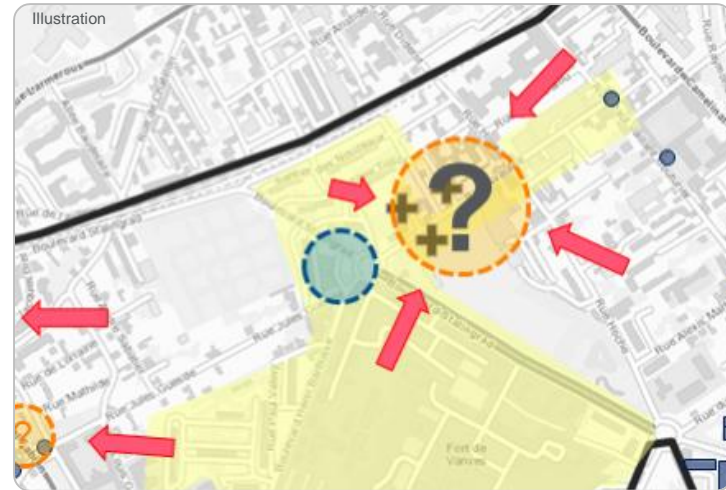
*Une restructuration lourde du bâtiment accompagnée :*

- *d'une densification de la zone de chalandise primaire*
- *d'une amélioration du lien urbain avec les secteurs environnants*
- *du développement d'une offre de stationnement dédiée (ou du transfert du stationnement résidentiel)*

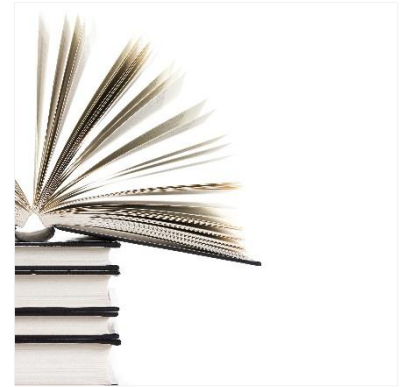


### Alternative 2

*Un déplacement des commerces et services dans des locaux adaptés en termes de configuration, de visibilité, de stationnement et une ré-interrogation de la vocation du bâtiment du centre commercial*



**Deux alternatives qui auront un impact sur la zone de chalandise à considérer pour le futur pôle et qui interrogent sur la capacité à intégrer au projet les commerces les plus fragiles**



# Annexes

# ANNEXES

## Enquête



■ Interrogé au 01/09/2016

■ Non - Rencontré au 1/09/2016

LEGENDE / ACTIVITE	ENSEIGNE	PERSONNE INTERROGEE
1. Pharmacie	PHARMACIE DU SUD	Monsieur GROS, Exploitant
2. Boulangerie	LA BAGUETTE DE MALAKOFF	Madame DOS SANTOS, épouse du Gérant
3. Boucherie	BOUCHERIE	Monsieur BLANCHARD, Exploitant
4. Pédicure-Podologue	PODOLOGUE	/
5. Ambulances	AMBULANCES POPULAIRES	/
6. Services entreprises (Comptabilité)	ALCOMM	/
7. Charcuterie-Traiteur	TRAITEUR	/
8. Kinésithérapeute	KINESITHERAPIE	Madame DEROUARD, Kinesithérapeute
9. La Poste / LBP	LA POSTE	Flore POURQUIE, Responsable de Portefeuille Immobilier Poste Immo
10. Supérette	CARREFOUR MARKET	Monsieur CAMBERGUE, Gérant
11. Presse/Salon de Thé	HERMAS	Monsieur ALMARDINI, Gérant
12. Informatique	OCTO PC	Monsieur TRABUC, Gérant
13. Coiffure	HIGH COIFF	Madame POLIAKOV, Exploitante
14. Pressing	PRESSING	Monsieur CHRIQUI, Gérant
15. Electroménager / hi-fi	AMEGP	Monsieur BISSUEL Gérant
16. Fruits & Légumes	/	Monsieur BENISSA, Gérant
17. Chauffage	CIEC	Monsieur LAIGLEHOUX, Responsable de site
18. Restaurant	SAYORI	/



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

**MATHIEU GALLANT, Consultant**  
Responsable du Conseil aux Acteurs Publics  
Département Etude & Conseil  
Etoile Saint Honoré - 21 Rue Balzac  
75008 PARIS  
Tel : 01.53.76.80.26  
[mathieu.gallant@cushwake.com](mailto:mathieu.gallant@cushwake.com)